قانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩

فى شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة (*)

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه :

الباب الأول

فى شأن المجتمعات العمرانية الجديدة

الفصل الأول — تعاريف وأحكام عامة

مادة ١ — فى تطبيق أحكام هذا القانون يقصد بالمجتمعات العمرانية الجديدة ، كل تجمع بشرى متكامل يستهدف خلق مراكز حضارية جديدة ، تحقق الاستقرار الاجتماعى والرخاء الاقتصادى (الصناعى والزراعى والتجارى وغير ذلك من الأغراض) بقصد إعادة توزيع السكان عن طريق إعداد مناطق جذب مستحدثة خارج نطاق المدن والقرى القائمة .

مادة ٢ — يكون إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام هذا القانون والقرارات المنفذة له .

(*) الجريدة الرسمية فى ٢٩ نوفمبر سنة ١٩٧٩ — العدد ٤٨

وتنشأ هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة طبقاً لأحكام الباب الثانى من هذا القانون ، تكون – دون غيرها – جهاز الدولة المسئول عن إنشاء هذه المجتمعات العمرانية ويعبر عنها فى هذا القانون " بالهيئة " .

مادة ٣ – يحظر إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة فى الأراضى الزراعية .

ويجب المحافظة على ما قد يوجد بالأرض التى يقع عليها الاختيار من ثروات معدنية أو بترولية أو ما تحويه من آثار أو تراث تاريخى ، وفقاً للتشريعات النافذة فى هذا الشأن .

مادة ٤ – يجوز للسلطة المحلية المختصة أن تستعين بالهيئة ، طبقاً لما يتم الاتفاق عليه بينهما لإنشاء أحياء جديدة كلية أو إزالة أحياء قائمة لإعادة تخطيطها وتعميرها ، وفى هذه الحالة تسرى أحكام التشريعات المنظمة لإنشاء وإزالة الأحياء .

مادة ٥ – إذا تداخلت فى مشروعات إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة أو الطرق الموصلة إليها ، أراض مملوكة للأفراد أو للجهات الخاصة ، فيكون الحصول عليها بالطريق الودى بالثمن والشروط التى يتم الاتفاق عليها بين الهيئة والمالك ، فإذا تعذر الاتفاق تنزع الملكية وفقاً للقانون المنظم لنزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين ويكون التعويض نقداً كما يجوز أن يكون عيناً بموافقة المالك .

مادة ٦ – يكون تقرير المنفعة العامة ونزع ملكية العقارات اللازمة وفقاً لأحكام هذا القانون بقرار من مجلس الوزراء .

الفصل الثانى — فى التخطيط واختيار المواقع

مادة ٧ — تتولى الهيئة اختيار المواقع اللازمة لانشاء المجتمعات العمرانية الجديدة وإعداد التخطيطات العامة والتفصيلية لها ، وذلك طبقا للخطة العامة للدولة .

- ويتم الاختيار والاعداد بمعرفة الهيئة أو بواسطة الأجهزة التابعة أو عن طريق التعاقد مع الأشخاص والشركات وبيوت الخبرة والهيئات المحلية والأجنبية ، وذلك طبقا للأحكام الواردة فى هذا الشأن .

مادة ٨ — تخصص مسافة من الأرض لاتزيد على خمسة كيلو مترات حول المجتمع العمرانى الجديد من جميع الجهات ، تحددها الهيئة ، ويحظر التصرف فيها بأى وجه من الوجوه أو استغلالها أو استعمالها أو ادخالها فى تقسيم أو اقامة أية منشآت أو مشروعات أو أبنية عليها بأى شكل من الأشكال الا بموافقة الهيئة .

كما تخصص مسافة من الأرض مقدارها مائة متر على جانبى وبطول الطرق العامة الموصلة إلى المجتمعات العمرانية الجديدة تخضع لذات القيود المنصوص عليها بالفقرة السابقة .

مادة ٩ — يصدر قرار من رئيس مجلس الوزراء بعد موافقة المجلس بتخصيص الأراضى المملوكة للدولة التى يقع عليها الاختيار لإنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة والطرق الموصلة إليها وكذلك الأراضى المنصوص عليها فى المادة السابقة وذلك بغير مقابل ، ويكون هذا القرار ملزما لجميع الوزارات والجهات والهيئات والأجهزة المعنية بأملاك الدولة على اختلاف أنواعها وتعتبر هذه الأراضى من أراضى البناء وكذا الأغراض الأخرى التى يقوم عليها المجتمع العمرانى الجديد .

ويحظر على أي شخص طبيعي أو معنوي بعد صدور هذا القرار أن يحوز أو يضع اليد أو يتعدى على أي جزء من أجزاء الأراضي التي تخصص لأغراض هذا القانون، كما يحظر إجراء أية أعمال أو إقامة أية منشآت أو أغراس أو إشغال بأي وجه من الوجوه إلا بإذن من الهيئة.

مادة ١٠ — يقع باطلا كل تصرف أو تقرير لأي حق عيني أصلي أو تبعي أو تأجير أو تمكين بأي صورة من الصور على الأراضي التي تخصص وفقا لهذا القانون يتم بالمخالفة لأحكامه، ولا يجوز شهره، ولكل ذي شأن التمسك بالبطلان أو طلب الحكم به، وعلى المحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها.

ويزال بالطريق الإداري بقرار من مجلس إدارة الهيئة ما قد يوجد على هذه الأراضي من تعديات أو وضع يد أو إشغالات أيا كان سندها أو تاريخ وقوعها، وتكون الإزالة مقابل تعويض عادل في حالة الإشغالات التي يثبت أن إقامتها بسند قانوني.

الفصل الثالث — تنفيذ المشروعات

مادة ١١ — للهيئة في سبيل تحقيق أهدافها، أن تجري جميع التصرفات والأعمال التي من شأنها تحقيق البرامج والأولويات المقررة، ولها أن تتعاقد مباشرة مع الأشخاص والشركات والمصارف والهيئات المحلية والأجنبية، وذلك طبقا للقواعد التي تحددها اللائحة الداخلية للهيئة.

واستثناء من أحكام القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٤٧ بالتزامات المرافق العامة والقانون رقم ٦١ لسنة ١٩٥٨ في شأن منح الامتيازات المتعلقة باستثمار موارد الثروة الطبيعية والمرافق العامة وتعديل شروط الامتياز، يجوز تقرير التزامات ومنح امتيازات المرافق العامة والمشروعات بالمجتمعات العمرانية الجديدة وفقا للقواعد والإجراءات الآتية:

(أ) اختيار الملتزم في إطار من المنافسة والعلانية

(ب) ألا تزيد مدة الالتزام على أربعين سنة من تاريخ التعاقد .

(جـ) ألا تجاوز حصة الملتزم السنوية في صافي الأرباح ٢٠٪ من رأس المال الموظف والمرخص به .

(د) أن يستخدم ما زاد عن صافي الأرباح عن ٢٠٪ في تكوين احتياطي خاص للسنوات التي يقل فيها عن ذلك ، ويستخدم القدر الزائد بعد ذلك في تحسين وتوسيع المرفق أو المشروع وخفض الأسعار وفقا لما تحدده الهيئة .

(هـ) تحديد وسائل رقابة الملتزم فنيا وماليا بما يكفل حسن سير المرافق بانتظام واطراد .

(و) تحقيق المساواة بين المنتفعين بالمرفق أو المشروع .

ويصدر بمنح الالتزام طبقا للقواعد والإجراءات السابقة قرار من مجلس الوزراء بناء على اقتراح مجلس إدارة الهيئة إذا لم يجاوز رأس المال الموظف والمرخص به ١٠ ملايين من الجنيهات .

وفي غير هذه الحالات يصدر بمنح الالتزام أو الامتياز قانون .

ويجوز لمجلس إدارة الهيئة التنازل عن حق الانتفاع لمدة أو مددا لا تجاوز في مجموعها أربعين عاما وذلك عن بعض العقارات اللازمة لتنفيذ المشروعات المتعلقة بتنمية الاقتصاد القومي ، أو لدعم المشروعات القائمة منها ، أو لإقامة مشروعات ذات نفع عام وذلك وفقا للشروط والأوضاع التي يصدر بها قرار من مجلس الوزراء .

مادة ١٢ — على جميع الجهات المختصة بإقامة المشروعات والصناعات أيا كانت طبيعتها أو مجالاتها ، وسواء كانت حكومية أو غير حكومية ، أن تخطر الهيئة لإبداء الرأي في مواقعها ، والعمل على أن يتم إنشاؤها في المجتمعات العمرانية الجديدة ، وذلك بما يتفق مع التخطيطات المقررة لها والأغراض التي أنشئت من أجلها وعلى الهيئة أن تبدي رأيها في موعد لا يجاوز شهرا من تاريخ إخطارها .

وفى حالة الاختلاف بين الجهات المختصة وبين الهيئة حول مواقع هذه المشروعات والصناعات وجب عرض الأمر على رئيس مجلس الوزراء ويكون قراره فى هذا الشأن ملزما لجميع الجهات وللهيئة .

مادة ١٣ — إلى أن يتم تسليم المجتمع العمرانى الجديد إلى الحكم المحلى طبقا لأحكام المادة (٥٠) من هذا القانون ، يكون للهيئة وللأجهزة وللوحدات التى تنشئها فى سبيل مباشرة اختصاصها المنصوص عليه فى هذا القانون جميع السلطات والصلاحيات المقررة قانونا بالوحدات المحلية كما يكون للهيئة الموارد المالية المقررة للمحليات .

كما تختص الهيئة بالموافقة وإصدار التراخيص اللازمة لإنشاء وإقامة وإدارة وتشغيل جميع مايدخل فى اختصاصها من أنشطة ومشروعات وأعمال وأبنية ومرافق وخدمات وذلك كله وفقا للقوانين واللوائح والقرارات السارية .

الفصل الرابع — التزامات المنتفعين بالأراضى

مادة ١٤ — يكون الانتفاع بالأراضى والمنشآت الداخلة فى المجتمعات العمرانية الجديدة طبقا للأغراض والأوضاع ووفقا للقواعد التى يضعها مجلس إدارة الهيئة وتتضمنها العقود المبرمة مع ذوى الشأن .

وفى حالة المخالفة يكون لمجلس إدارة الهيئة إلغاء تراخيص الانتفاع أو حقوق الامتياز ، إذا لم يقم المخالف بإزالة المخالفة خلال المدة التى تحددها له الهيئة بكتاب موصى عليه بعلم الوصول ، وينفذ قرار الإلغاء بالطريق الإدارى .

مادة ١٥ — يحظر على كل من تملك أرضا أو منشأة داخلة فى مجتمع عمرانى جديد ، التصرف فيها بأى وجه من وجوه التصرفات الناقلة للملكية إلا بعد أداء الثمن كاملا وملحقاته وفى حدود ما تتضمنه العقود المبرمة مع ذوى الشأن بما لا يتعارض مع أحكام القانون المدنى

ويقع باطلا كل تصرف يخالف هذا الحظر ، ولا يجوز شهره مع حفظ حق الهيئة فى الرجوع على المخالف بالتعويض ان كان له مقتضى .

مادة ١٦ — يكون للمبالغ المستحقة للهيئة بمقتضى أحكام هذا القانون امتياز عام على أموال المدين فى مرتبة المبالغ المستحقة للخزانة العامة المنصوص عليها فى المادة ١١٣٩ من القانون المدنى ، وسابقة على أى امتياز آخر عدا المصروفات القضائية والضرائب والرسوم .

وللهيئة فى سبيل اقتضاء حقوقها اتخاذ إجراءات الحجز الإدارى طبقاً لأحكام القانون المنظم لذلك .

الفصل الخامس — التيسيرات والاعفاءات

مادة ١٧ — للهيئة فى حدود موازنتها المعتمدة أن تستورد بذاتها أو عن طريق الغير ، دون ترخيص ، ما تحتاج إليه من المستلزمات والمهمات والمواد والآلات والأدوات والأجهزة والمعدات وقطع الغيار ووسائل النقل والانتقال التى تتناسب وطبيعة العمل فى مواقع الهيئة ، وغيرها من المواد اللازمة لتنفيذ أغراضها وذلك طبقاً للقواعد التى تحددها لوائحها الداخلية .

مادة ١٨ — تعفى الهيئة والأفراد والشركات والجهات المتعاقدة معها من الرسوم الجمركية وغيرها من الرسوم على الواردات اللازمة للمشروعات المتعلقة بإنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة وذلك طبقاً للأحكام الواردة فى القانون رقم ٦٢ لسنة ١٩٧٤ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بالتعمير وتعديلاته .

مادة ١٩ — تعفى من جميع الضرائب والرسوم الفوائد المستحقة على القروض والتسهيلات الائتمانية التى تمنح للهيئة لتمويل المشروعات الخاضعة لأحكام هذا القانون

مادة ٢٠ - يسرى فى شأن قواعد وأحكام إعادة تصدير المال المستثمر فى مشروعات خاضعة لأحكام هذا القانون إلى الخارج أو التصرف فيه وتحويل صافى عائده إلى الخارج ذات القواعد والأحكام المنظمة لاستثمار المال العربى والأجنبى والمناطق الحرة ، وذلك فيما لم يرد بشأنه تسهيلات أفضل فى هذا القانون .

وفى تطبيق هذا الحكم يكون لمجلس إدارة الهيئة ذات السلطات المخولة لمجلس إدارة الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة فى هذا الشأن .

مادة ٢١ - تطبق الأحكام الواردة فى كل من القانون المنظم لاستثمار المال العربى والأجنبى والمناطق الحرة والقانون الخاص بالتعمير وتعديلاتهما على الإعفاءات الضريبية المقررة وذلك بالنسبة لما يقوم به المقاولون الأصليون والمقاولون من الباطن والاستشاريون من أعمال تنفيذا لأحكام هذا القانون .

ويجوز للأجانب من العاملين تحويل حصة لا تجاوز ٥٠٪ من مرتباتهم ومكافآتهم التى يحصلون عليها فى جمهورية مصر العربية بالنقد الأجنبى إلى الخارج .

مادة ٢٢ - يعفى شاغلو العقارات التى تقام فى المجتمعات العمرانية الجديدة مما يكون مستحقا عليهم من الضريبة على العقارات المبنية ، ومن الضرائب والرسوم الإضافية المتعلقة بها أيا كانت تسميتها أو مصدر فرضها وذلك لمدة عشر سنوات من تاريخ إتمام العقار وصلاحيته للانتفاع به فى الغرض المنشأ من أجله متى تم ذلك فى المواعيد التى يحددها مجلس إدارة الهيئة أو يتضمنها العقد المبرم مع ذوى الشأن .

مادة ٢٣ - تعفى الأراضى الواقعة فى نطاق المجتمعات العمرانية الجديدة المنصوص عنها بالمادة (٨) والتى يتم استصلاحها وزراعتها فى المواعيد التى يحددها مجلس إدارة الهيئة أو يتضمنها العقد المبرم

مع ذوى الشأن وذلك عما قد يكون مستحقا من ضريبة الأطيان ومن الضرائب والرسوم الإضافية المتعلقة بها أيا كانت تسميتها أو مصدر فرضها ، ويكون الإعفاء لمدة عشر سنوات من تاريخ جعل الأرض صالحة للزراعة وفقا لشهادة تصدر من الهيئة فى هذا الشأن .

مادة ٢٤ — مع عدم الإخلال بأية إعفاءات ضريبية أفضل مقررة فى قانون آخر أو بالإعفاءات الضريبية المقررة بالمادة (١٦) من القانون المنظم لاستثمار المال العربى والأجنبى والمناطق الحرة تعفى أرباح المشروعات والمنشآت التى تزاول نشاطها فى مناطق خاضعة لأحكام هذا القانون من الضريبة على الأرباح التجارية والصناعية وملحقاتها ، كما تعفى الأرباح التى توزعها أى منها من الضريبة على إيرادات القيم المنقولة وملحقاتها وذلك لمدة عشر سنوات اعتبارا من أول سنة مالية تالية لبداية الإنتاج أو مزاولة النشاط بحسب الأحوال .

مادة ٢٥ — تعفى من الضريبة العامة على الإيراد ، ولذات المدة كافة الأوعية المعفاة من الضرائب النوعية وفقا لأحكام هذا القانون .

مادة ٢٦ — تودع المحررات المتضمنة تصرف الهيئة فى الأراضى والمنشآت الداخلة فى المجتمعات العمرانية الجديدة ، والواجبة الشهر ، فى مكتب الشهر العقارى المختص .

ويترتب على الإيداع ما يترتب على شهر التصرفات العقارية من آثار ، وتسلم صور من تلك المحررات للمتصرف إليهم ذوى الشأن معفاة من رسوم الشهر العقارى والتوثيق ورسوم الدمغة .

الباب الثانى

فى شأن هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والأجهزة التابعة لها

الفصل الأول — إنشاء الهيئة وبيان اختصاصاتها وتشكيل مجلس إدارتها

مادة ٢٧ — تنشأ هيئة تسمى "هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة" تكون لها شخصية اعتبارية مستقلة تسرى فى شأنها أحكام قانون الهيئات العامة فيما لم يرد فيه نص فى هذا القانون .

ويصدر قرار من رئيس الجمهورية بتحديد تبعية ومقر هذه الهيئة ، ويجوز لها فى سبيل تحقيق أغراضها أن تنشىء أجهزة تابعة للمجتمعات العمرانية الجديدة لمباشرة الاختصاصات التى تحددها لها على الوجه المبين فى هذا القانون .

مادة ٢٨ — تختص الهيئة ببحث واقتراح ورسم وتنفيذ ومتابعة خطط وسياسات وبرامج إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة طبقا لخطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية وفى نطاق السياسة العامة للدولة .

ويكون لها على الأخص ما يأتى :

- رسم سياسة وإعداد خطط وبرامج التنمية العمرانية لإنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة والتنسيق بينها وبين خطط وبرامج الانتاج والخدمات .
- إجراء الدراسات الخاصة باختيار أنسب المواقع للمجتمعات العمرانية الجديدة .
- تنظيم وتنسيق وتبادل المشورة مع الوزارات والهيئات والجهات التى تعمل فى نشاطات التعمير وما يتصل به من مجالات ودراسة وتنفيذ المرافق الإقليمية ومنشآت الخدمات لمشروعات المجتمعات العمرانية الجديدة .
- متابعة تنفيذ الخطط الموضوعة لتعمير المجتمعات العمرانية الجديدة وتذليل ما قد يعترض التنفيذ من عقبات مادية وفنية ، وتقييم الإنجازات .

* إجراء التخطيط العام والتخطيط التفصيلى للمواقع التى يقع عليها الاختيار وفقا لأحكام هذا القانون والعمل على تنفيذ الأعمال والمشروعات عن طريق إجراء المزايدات أو المناقصات أو الممارسات العالمية والمحلية ، أو التعاقد المباشر وذلك وفقا للوائح الهيئة ، والاشراف على تنفيذ هذه المشروعات سواء بذاتها أو عن طريق جهاز التنمية بكل مجتمع عمرانى جديد .

* دراسة أفضل السبل لتنفيذ المرافق الاقليمية بمواقع المجتمعات العمرانية الجديدة بما يكفل الملاءمة الاقتصادية للمشروعات الداخلة فيها وتقسيم الأراضى وإنشاء المرافق الداخلية لها سواء عن طريق الهيئة مباشرة أو عن طريق أجهزة التنمية المختصة أو بأى طريقة أخرى تراها الهيئة مناسبة .

* عقد القروض أو الحصول على منح وذلك وفقا للقواعد المقررة قانونا بالإضافة لما يخصص للهيئة من اعتمادات بما يضمن كفاية التمويل للمشروعات .

* المعاونة فى تدبير المعدات والمهمات اللازمة لتنفيذ المشروعات .

* الترويج لبيع أو تأجير أو الانتفاع بأراضى المجتمعات العمرانية الجديدة وذلك للمستثمرين المصريين والأجانب بهدف التنمية الاقتصادية للمشروعات وذلك دون اخلال بالقواعد المنظمة لتملك الأجانب .

* اقتراح تقرير التزام أو منح امتياز وبيان مدته وفقا للفقرة الثانية من المادة (١١) من هذا القانون .

وللهيئة أن تقسم المجتمع العمرانى الجديد إلى مدن وقرى ومناطق وأحياء تضع لكل منها الاشتراطات والمواصفات والنماذج البنائية الخاصة بها ، التى تكفل طابعا وارتفاعا ولونا معينا للمبانى وتصدر التراخيص وفقا لها ويلتزم بها ذوى الشأن .

مادة ٢٩ — يصدر قرار من رئيس الجمهورية بتعيين رئيس مجلس إدارة الهيئة وتحديد مرتبه وبدلاته .

ويحدد رئيس الهيئة من يكون من بين نوابه رئيسا لجهازها الإدارى يتولى تصريف أمورها والاشراف على العاملين بها .

مادة ٣٠ — يشكل مجلس إدارة الهيئة من رئيس المجلس وأعضاء من القيادات الرئيسية بالهيئة وممثلين للقطاعات والوزارات والجهات المعنية بنشاطها ، ويحدد من أهل الخبرة ويصدر بالتشكيل قرار من رئيس الجمهورية بناء على اقتراح الجهة التى تتبعها الهيئة .

ويدعى رؤساء أجهزة تنمية المجتمعات العمرانية لحضور اجتماعات مجلس إدارة الهيئة ويكون لكل منهم صوت معدود بالنسبة للموضوعات التى تدخل فى مجال اختصاصه .

كما تدعى الوزارات التى لا يضم مجلس الإدارة ممثلا لها ، لإختيار ممثل عنها فى الموضوعات الداخلة فى مجال اختصاصاتها ويكون لهذا الممثل صوت معدود بالنسبة لهذه الموضوعات دون سواها .

الفصل الثانى — أموال الهيئة ومواردها والموازنة الخاصة بها

مادة ٣١ — يتكون رأس مال الهيئة من :

— الأموال التى تخصصها لها الدولة .

— الأراضى التى يقع عليها الاختيار وفقا لأحكام هذا القانون لإنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة .

— الأراضى الأخرى التى تخصصها الدولة للهيئة بما يستلزمه تحقيق أغراضها ويتفق مع الأهداف التى قامت من أجلها .

— ما يئول إلى الهيئة من أصول ثابتة أو منقولة .

وتعتبر أموال الهيئة من أموال الدولة الخاصة

مادة ٣٢ — تتكون موارد الهيئة من :

— الاعتمادات التي تخصصها الدولة .

— حصيلة بيع وايجار ومقابل الانتفاع بالأراضي والعقارات المملوكة للهيئة .

— حصيلة نشاط الهيئة ، ومقابل الأعمال أو الخدمات التي تؤديها للغير .

— القروض .

— الهبات والاعانات والتبرعات والوصايا .

مادة ٣٣ — يكون للهيئة موازنة خاصة وحسابات ختامية سنوية ، وتبدأ السنة المالية من أول يناير وتنتهي في آخر ديسمبر من كل عام . كما يكون للهيئة حساب خاص تودع فيه مواردها المحلية أو الخارجية ويرحل الفائض من موازنة الهيئة من سنة الى سنة أخرى .

مادة ٣٤ — لرئيس مجلس ادارة الهيئة السلطات المقررة للوزير في المادة (٣) من القانون الخاص بالتعمير ، وذلك بالنسبة الى التصرف في النقد الأجنبي المخصص أو الذي يشكل جزءا من مواردها .

مادة ٣٥ — مع مراعاة ما تنص عليه لوائح الهيئة يكون لرئيس مجلس ادارة الهيئة السلطات المقررة للوزراء في القوانين واللوائح والقرارات وذلك في كل ما يتعلق بنشاط الهيئة والأجهزة التابعة .

ويكون لنواب رئيس الهيئة السلطات المقررة لوكلاء أول الوزارة .

الفصل الثالث — اختصاصات مجلس الإدارة ونظام سير العمل به واختصاصات رئيس مجلس الإدارة

مادة ٣٦ — مجلس إدارة الهيئة هو السلطة العليا المهيمنة على شئونها ويباشر اختصاصاته على الوجه المبين فى هذا القانون ، وله أن يتخذ ما يراه لازما من قرارات لتحقيق الغرض الذى أنشئت من أجله .

ويكون له على الأخص ما يلى :

وضع سياسة إقامة المجتمعات العمرانية الجديدة واختيار مواقعها واعتماد تخطيطاتها العامة والتفصيلية .

إقرار مشروع الموازنة التخطيطية والخطط طويلة ومتوسطة وقصيرة الأجل للمشروعات .

وضع الأسلوب الملائم لتنمية كل مجتمع عمرانى جديد ، من بين الأساليب الواردة بالباب الأول من هذا القانون .

تقرير تأسيس شركات ودخول الهيئة بحصة عينية أو نقدية فى رأس المال للشركات المرتبطة بنشاط الهيئة وفقا لأحكام القوانين النافذة .

إقرار مشروع الموازنة السنوية والحساب الختامى للهيئة .

رسم سياسة إدارة المجتمعات العمرانية الجديدة إلى حين نقل مسئولياتها لوحدات الحكم المحلى وفقا لأحكام هذا القانون .

اعتماد الهيكل التنظيمى للهيئة وإنشاء الأجهزة التابعة للهيئة ، والتى تباشر عن طريقها الأعمال والمشروعات التى تقوم بها ، وإصدار قرارات إنشاء أجهزة المجتمعات العمرانية الجديدة .

النظر فى التقارير الدورية التى تقدم عن سير العمل بالهيئة ومركزها المالى .

النظر فيما ترى اللجنة التى تشكلها الهيئة أو رئيس الهيئة عرضه على المجلس من مسائل تدخل فى مجال اختصاصاتها .

مادة ٣٧ — يجتمع مجلس الإدارة مرة على الأقل كل شهر بدعوة من رئيسه ولا يكون انعقاد المجلس صحيحا إلا بحضور أغلبية الأعضاء وتصدر قراراته بأغلبية آراء الأعضاء الحاضرين وعند التساوى يرجح رأى الجانب الذى منه الرئيس . على أنه يجب على الأقل موافقة ثلثى الأعضاء الحاضرين بالنسبة للموضوعات المتعلقة بالالتزامات والتنازل عن الانتفاع ببعض الأراضى وتأسيس الشركات والدخول بحصص فى رأس مالها .

وللمجلس أن يدعو لحضور جلساته من يرى الاستعانة بخبرتهم دون أن يكون لهم صوت معدود .

وتدون مناقشات المجلس وقراراته فى سجل يعد لهذا الغرض .

مادة ٣٨ — يجوز لمجلس إدارة الهيئة أن يشكل من بين أعضائه لجنة أو أكثر يعهد إليها بصفة مؤقتة ببعض اختصاصاته .

كما يجوز له أن يعهد ببعض اختصاصاته إلى رئيس الهيئة أو أن يفوضه بمهمة محددة .

مادة ٣٩ — يضع مجلس إدارة الهيئة اللوائح الداخلية للهيئة وذلك دون التقيد بالقوانين واللوائح والنظم المطبقة فى الجهاز الإدارى للدولة .

ويجب أن تراعى فى أحكام هذه اللوائح الأسس الآتية :

(أ) ربط الأجر بمعدلات الأداء .

(ب) ألا تجاوز البدلات التى تقرر للعاملين فى الهيئة ضعف المرتب أو المكافأة الأصلية المقررة للعامل .

(ج) وضع القواعد المنظمة للحوافز والمكافآت بما يكفل تشجيع العاملين على تحقيق أهداف الهيئة وتنمية المجتمعات العمرانية الجديدة بالمراعاة لظروف كل موقع عمل .

(د) المبادئ الأساسية لنظام التأمين الاجتماعي الموحد الصادر بالقانون رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٥ .

(هـ) عدم تجاوز قيمة بدل السفر ومصاريف الانتقال للعاملين في الهيئة متدرجة حسب فئاتهم أو مكافآتهم الأصلية التكاليف الفعلية التي يتحملونها .

(و) اتباع قواعد النظام المحاسبي الموحد .

(ز) قواعد منح المكافآت الأصلية للعاملين المؤقتين ذوى الخبرات الخاصة من المصريين أو الأجانب ، والحد الأقصى لمدد التعاقد مع هؤلاء العاملين .

مادة ١٤ — يكون لرئيس مجلس إدارة الهيئة الاختصاصات الآتية : تنفيذ قرارات مجلس الإدارة .

الإشراف على أعمال الهيئة وتطوير نظم العمل بها وتدعيم أجهزتها . اقتراح اللوائح الداخلية للهيئة وعرضها على مجلس الإدارة .

توقيع عقود القروض اللازمة لتمويل مشروعات الهيئة بعد موافقة مجلس الإدارة عليها واستيفاء الإجراءات المقررة قانونا .

قبول الوصايا والهبات والتبرعات والإعانات التي تقدم للهيئة ولا تتعارض مع أغراضها وذلك بعد موافقة مجلس الإدارة .

ويجوز لرئيس مجلس إدارة الهيئة أن يفوض نوابه ، أو رؤساء الأجهزة أو مديريها أو أكثر في أحد اختصاصاته .

وعلى رئيس مجلس الادارة موافاة الجهة التى تتبعها الهيئة وأجهزة الدولة المعنية بما تطلبه من بيانات أو وثائق .

مادة ٤١ — تكون قرارات مجلس إدارة الهيئة نهائية ونافذة فور صدورها ، عدا ما يرتبط منها باختصاصات وزارة أو أكثر فيجب اعتمادها من رئيس مجلس الوزراء .

ويبلغ رئيس مجلس إدارة الهيئة القرارات واجبة الاعتماد إلى رئيس مجلس الوزراء ، فى موعد أقصاه عشرة أيام من تاريخ صدورها وتصبح هذه القرارات نهائية ونافذة ما لم يعترض عليها خلال ثلاثين يوما من تاريخ إبلاغها .

مادة ٤٢ — يمثل الهيئة رئيسها أمام القضاء ولدى الغير .

مادة ٤٣ — فى حالة غياب رئيس مجلس إدارة الهيئة أو خلو منصبه يرأس جلسات مجلس الادارة أقدم نواب رئيس الهيئة ، كما يباشر اختصاصاته خلال فترة غيابه أو خلو المنصب الذى يجب أن يشغل بآخر خلال فترة شهر على الأكثر من تاريخ خلو المنصب .

الفصل الرابع — فى شأن أجهزة التنمية

مادة ٤٤ — يجوز للهيئة أن تنشىء جهازا لتنمية المجتمع العمرانى الجديد وإدارة المرافق والمشروعات الداخلة فيه .

وتحدد الهيئة فى كل حالة على حدة السلطات والاختصاصات التى يمارسها جهاز التنمية وما يكون من قراراته نهائيا ، أو خاضعا لتصديق سلطة أعلى بالهيئة .

الباب الثالث

فى الأحكام العامة والانتقالية

مادة ٤٥ — فى حالة تسليم المجتمع العمرانى الجديد إلى الوحدة المحلية المختصة وفقا لأحكام هذا القانون ينقل إلى هذه الوحدة العاملون بجهاز التنمية المختص الذين تتطلب حاجة العمل الحاقهم بالحكم المحلى . وذلك بفئاتهم وأوضاعهم الوظيفية ويحتفظون بما كانوا يتقاضون من مرتبات وبدلات ومتوسط ما كانوا يحصلون عليه من حوافز ومكافآت وأية مزايا مادية أو عينية طوال فترة عملهم بأجهزة التنمية . وذلك بصفة شخصية ، مع مراعاة عدم الجمع بين هذه المزايا وما قد يكون مقررا من مزايا مماثلة فى الجهة المنقول إليها العامل .

وفى هذه الحالة يصرف له أيهما أكبر ، وتستهلك قيمة الزيادة من أية علاوات أو أية زيادات فى المرتب أو الأجر الأساسى للعامل .

على أنه يجوز للهيئة أن تحتفظ بكل أو بعض العاملين بجهاز التنمية وذلك للاستفادة بهم فى تنمية مجتمع عمرانى جديد آخر .

مادة ٤٦ — يحظر على الجهات الحكومية ووحدات الحكم المحلى والهيئات العامة وشركات القطاع العام وكافة الجهات المشرفة على أملاك الدولة على اختلاف أنواعها ، أن تتصرف بأى وجه من الوجوه فى الأراضى الصحراوية والبور والزراعية الواقعة خارج نطاق المدن الحالية لتقسيمها للبناء عليها إلا بعد موافقة الهيئة .

كما يحظر على الجهات الخاصة والأفراد تقسيم أى أرض صحراوية أو بور أو زراعية مملوكة لهم للبناء عليها خارج نطاق المدن الحالية إلا بعد موافقة الهيئة .

ويضع مجلس إدارة الهيئة فى اللائحة التنفيذية القواعد المنظمة لتلك الموافقات بما يحقق أهداف هذا القانون .

مادة ٤٧ — فى جميع الأحوال يقع باطلا كل تصرف أو إجراء يخالف أحكام المادة السابقة ولا يجوز شهره ولكل ذى شأن التمسك بالبطلان أو طلب الحكم به ، وعلى المحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها .

مادة ٤٨ — على الوزارات ووحدات الحكم المحلى والهيئات وغيرها من الأجهزة والجهات أن تزود الهيئة بما تطلبه من بيانات أو رسومات أو معلومات أو إحصاءات أو بحوث أو تقارير تتصل بأعمالها .

مادة ٤٩ — فيما عدا من يتقرر نقلهم إلى الهيئة للعمل فى مواقع المجتمعات العمرانية الجديدة ، ينقل إلى الجهات الحكومية ووحدات الحكم المحلى بمحافظات السويس والإسماعيلية وبورسعيد العاملون بأجهزة التعمير بمنطقة القناة من أبناء هذه المحافظات وذلك بنفس حالتهم الوظيفية .

ويحتفظ العاملون المشار إليهم بما كانوا يتقاضونه من مرتبات وبدلات ومتوسط ما كانوا يحصلون عليه من حوافز ومكافآت ومزايا مادية أو عينية طوال فترة عملهم بأجهزة التعمير ، وذلك بصفة شخصية مع مراعاة عدم الجمع بين هذه المزايا وما قد يكون مقررا من مزايا مماثلة فى الجهة المنقول إليها العامل ، وفى هذه الحالة يصرف له أيهما أكبر ، وتستهلك قيمة الزيادة من أية علاوات أو أية زيادات فى المرتب أو الأجر الأساسى للعامل .

مادة ٥٠ — يصدر قرار من مجلس الوزراء بناء على اقتراح الجهة التى تتبعها الهيئة بتسليم ما ينشأ من مجتمعات عمرانية جديدة بعد استكمال مقوماتها ومرافقها الأساسية إلى وحدات الحكم المحلى لتباشر اختصاصاتها وفقا لقانون نظام الحكم المحلى .

ويحدد القرار الصادر طبقا للفقرة السابقة حقوق والتزامات كل من الهيئة والوحدة المحلية المختصة .

مادة ٩ ٥ – ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ،،

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها ،،

صدر برئاسة الجمهورية فى ٢٧ ذى الحجة سنة ١٣٩٩ (١٧ نوفمبر سنة ١٩٧٩)

تقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير
عن مشروع القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩

أحال المجلس — في دور انعقاده العادي الثاني للفصل التشريعي الثاني بجلسته المعقودة بتاريخ ٢٩ من مارس ١٩٧٨ مشروع قانون في شأن إنشاء المدن والقرى الجديدة إلى اللجنة لبحثه ودراسته وتقديم تقرير عنه وتحقيقا لهذا الغرض فقد عقدت اللجنة عدة اجتماعات حضرها السيدان المهندس حسب الله محمد الكفراوي وزير الإسكان والتعمير وكمال إبراهيم وكيل وزارة الإسكان والتعمير في ذلك الوقت بيد أنه لم يتسن للجنة إكمال دراسته و إعمالا لنص الفقرة الأولى من المادة "٩٨" من اللائحة الداخلية للمجلس — والتي نصها : " عند بدء كل دور انعقاد عادي ، تستأنف اللجان بحث مشروعات القوانين القائمة لديها من تلقاء ذاتها ، وبلا حاجة إلى إجراء " — فقد استأنفت اللجنة دراسة هذا المشروع بقانون فعقدت اجتماعا بتاريخ ١١ من فبراير ١٩٧٩ بحضور السيد / كمال إبراهيم وكيل وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة وبعد أن استعرضت اللجنة مشروع القانون المعروض ومذكرته الإيضاحية واستعادت نظر أحكام القوانين الآتية :

- القانون المدني .
- القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ بفرض ضريبة على إيرادات رؤوس الأموال المنقولة وعلى الأرباح التجارية والصناعية وعلى كسب العمل .
- القانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩ الخاص بضريبة الأطيان .
- القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بتقسيم الأراضي المعدة للبناء .
- القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري .
- القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٤٧ بالتزامات المرافق العامة .

● القانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٤٩ بإجازة تحديد مناطق صناعية في المدن ومجاوراتها .

● القانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٤٩ بشأن فرض ضريبة عامة على الإيراد .

● القانون رقم ٢٢٤ لسنة ١٩٥١ بتقرير رسم الدمغة .

القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن الضريبة على العقارات المبنية .

● القانون رقم ٤٥٣ لسنة ١٩٥٤ في شأن المحال الصناعية والتجارية وغيرها من المحال المقلقة للراحة والمضرة بالصحة والخطرة .

● القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين .

● القانون رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ في شأن الحجز الإداري .

● القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٥٦ في شأن نزع ملكية الأحياء لإعادة تخطيطها وتعميرها .

● القانون رقم ٢١ لسنة ١٩٥٨ في شأن تنظيم الصناعة وتشجيعها .

● القانون رقم ٢٩ لسنة ١٩٥٨ في شأن قواعد التصرف بالمجان في العقارات المملوكة للدولة والنزول عن

● القانون رقم ٦١ لسنة ١٩٥٨ في شأن منح الامتيازات المتعلقة باستثمار موارد الثروة الطبيعية والمرافق العامة وتعديل شروط الامتياز .

● القانون رقم ٩٣ لسنة ١٩٦٢ في شأن صرف المتخلفات السائلة .

● القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ بحظر تملك الأجانب للأراضي الزراعية وما في حكمها .

● القانون رقم ٦١ لسنة ١٩٦٣ بإصدار قانون الهيئات العامة .

● القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٣ بإصدار قانون الجمارك .

- القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم تأجير العقارات المملوكة للدولة ملكية خاصة والتصرف فيها .

- القانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ بإصدار قانون الزراعة .

- القانون رقم ٨٤ لسنة ١٩٦٨ بشأن الطرق العامة .

- القانون رقم ٦٠ لسنة ١٩٧١ بإصدار قانون المؤسسات العامة وشركات القطاع العام ، والقوانين المعدلة له .

- القانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٧٣ بشأن الموازنة العامة للدولة .

- القانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٧٣ بشأن إعداد الخطة العامة للدولة ومتابعة تنفيذها .

- القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ بإصدار نظام استثمار المال العربي والأجنبي والمناطق الحرة .

- القانون رقم ٦٢ لسنة ١٩٧٤ في شأن بعض الأحكام الخاصة بالتعمير .

- القانون رقم ٦٣ لسنة ١٩٧٤ في شأن منشآت قطاع الكهرباء .

- القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم المحلي .

- القانون رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون التأمين الاجتماعي .

- القانون رقم ١١١ لسنة ١٩٧٥ ببعض الأحكام الخاصة بشركات القطاع العام .

- القانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٧٥ في شأن الاستيراد والتصدير .

- القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضي الفضاء .

- القانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٧٦ بتنظيم التعامل بالنقد الأجنبي .

- القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء .

- القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٨ في شأن تحقيق العدالة الضريبية .
- القانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٨ بإصدار نظام العاملين المدنيين بالدولة .
- القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٨ بإصدار نظام العاملين بالقطاع العام .
- لائحة شروط وقيود بيع أملاك الميرى الحرة الصادرة سنة ١٩٠٢ .

وبعد أن استمعت اللجنة إلى مناقشات السادة الأعضاء حول مشروع القانون المعروض وإلى الإيضاحات التي أدلى بها السيد مندوب الحكومة ، أعدت تقريرا عرض على المجلس الموقر — في دور الانعقاد العادى الثالث من الفصل التشريعى الثانى — في جلسته المعقودة صباح الأربعاء ٢٣ من ربيع الآخر سنة ١٣٩٩ هـ الموافق ٢١ من مارس سنة ١٩٧٩

هذا وقد وافق المجلس على مشروع القانون من حيث المبدأ وانتهى إلى الموافقة على تسع مواد منه مدخلا تعديلات على بعض هذه المواد ثم صدر قرار رئيس الجمهورية رقم ١٧٨ لسنة ١٩٧٩ في ٢١ من أبريل سنة ١٩٧٩ بحل مجلس الشعب .

هذا وفي بداية دور الانعقاد العادى الأول من الفصل التشريعى الثالث طلبت الحكومة بكتابها رقم ٧٤٧٤ المؤرخ ١٠/٧/١٩٧٩ الاستمرار في نظر مشروع القانون وإعمالا لنص المادة ٩٩ من اللائحة الداخلية للمجلس والتي تنص على ما يلى (يخطر رئيس المجلس في بداية كل فصل تشريعى الحكومة بمشروعات القوانين التي لم تفصل فيها الهيئة السابقة) فإذا لم تطالب الحكومة النظر فيها خلال دور الانعقاد العادى الأول اعتبرت غير قائمة .

أما إذا طلبت الحكومة نظرها أحيلت إلى اللجنة المختصة ، وللجنة أن تكتفى في شأنها بما انتهى إليه رأى اللجنة السابقة ، إذا كانت قد وضعت تقريرا فيها .

وإعمالا لنص المادة السابقة فقد أحال السيد رئيس المجلس مشروع القانون إلى اللجنة .

هذا وقد اجتمعت اللجنة بتاريخ ١٩٧٩/٩/١٩ بحضور السيد / كمال إبراهيم وكيل وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة لإعادة دراسته وتقديم تقرير عنه على ضوء ما انتهت إليه اللجنة السابقة في تقريرها عن هذا المشروع بقانون ، وتورد تقريرها عنه فيما يلي :

إن مشكلة الإسكان من أهم المشاكل التي تواجه جمهورية مصر العربية ولقد تفاقمت هذه المشكلة حتى وصلت إلى الذروة رغم ما يبذل من جهود لمعالجتها ، ويرجع ذلك إلى أن أغلب هذه الجهود قامت على التوسع العشوائي حول المدن الحالية مما أدى إلى خلق مجتمعات هامشية لاستيعاب التزايد السكاني العام .

ولقد أصبح الأمر في حاجة ماسة إلى إيجاد خطة قومية تقوم على دراسة علمية لواقعنا إذ بلغ النمو السكاني العام في مصر حوالي ٤٠ مليون نسمة عام ١٩٧٩ بزيادة قدرها ٣٠ مليون نسمة عن عام ١٩٠٧ هذا بالإضافة إلى أن إجمالي المساحة المعمورة من جمهورية مصر العربية لا تجاوز ٤٪ من جملة المساحة الكلية لجمهورية مصر وقد أدى ذلك إلى ارتفاع الكثافة السكانية وشدة التزاحم وانتشار الأحياء المتخلفة فمثلا ارتفعت كثافة سكان العاصمة من حوالي ٨ آلاف فرد / كيلو م عام ١٩٢٧ إلى حوالي ٢٥ ألف فرد / كيلو م عام ١٩٧٥ بينما ارتفعت هذه الكثافة في بعض الأحياء الشعبية إلى حوالي ١٤٠ ألف فرد ك م

كما زاد التزاحم في الغرفة من ٣,٣ فرد عام ١٩٧٠ إلى ٤,٣ فرد عام ١٩٧٩ ويقدر عدد من يسكنون بمعدل غرفة للأسرة بحوالي منتصف السكان .

وكان من نتيجة هذا التزاحم الانخفاض الشديد في مستوى بيئة الأحياء المختلفة .

ومن هذا الواقع طالب السيد رئيس الجمهورية في ورقة أكتوبر التي قدمها للشعب في أبريل ١٩٧٤ بعمل خريطة جديدة لجمهورية تتضمن دراسة إعداد خريطة سكانية جديدة لمصر إذ لم تنشأ في مصر منذ افتتاح قناة السويس أية مدن جديدة بعد بورسعيد والإسماعيلية سوى ضواحي مصر الجديدة والمعادي ومدينة نصر ، وانطلاقا من هذه الرغبة بدأت بالفعل خطوات تنفيذية جادة لإقامة عدد من المدن الجديدة تم اختيار مواقعها مثل :

١ - مدينة العاشر من رمضان .

٢ - مدينة العاملين بالصناعة في منطقة حلوان .

٣ - مدينة العبور .

٤ - مدينة السادات

٥ - منطقة الساحل الشمالي الغربي

٦ - مدينة العامرية .

هذا وقد تم وضع التخطيط العام لبعض هذه المدن واختيار مواقعها وقد اقتضى هذا الأمر استصدار تشريع ينظم إنشاء هذه المدن كتجمعات عمرانية جديدة وإدارتها وضبط العلاقات الناشئة فيما بينها وبين أجهزة الدولة من ناحية وبين الأفراد من ناحية أخرى خاصة وأن هناك فراغا تشريعيا في هذا المجال خلافا لما هو قائم في دول العالم ، ومن ثم فقد أعدت الحكومة مشروع القانون المعروض على المجلس الموقر ويتكون من ثلاثة أبواب تبويبها كالآتي :

الباب الأول

فى شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة

رأت اللجنة تعديل تسمية مشروع القانون إلى "مشروع قانون فى شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة" تحقيقا للتكامل الاقتصادى والزراعى والصناعى فى هذه المجتمعات لتصبح هذه المجتمعات صورة حية للمجتمعات المكتفية ذاتيا و كافة الأنشطة ولتكون مناطق جذب سكانية جديدة بما يخفف من حدة التكدس على المدن والقرى القائمة حاليا .

وقد اقتضى هذا التعديل إجراء تعديل التسمية فى كافة مواد هذا المشروع ومجاراة للتقسيم التقليدى فقد قسم هذا الباب إلى خمسة فصول .

تضمن الفصل الأول التعاريف والأحكام العامة .

فأوردت المادة الأولى تعريفا للمجتمعات العمرانية الجديدة .

وقد رأت اللجنة حذف عبارة للتخفيف عن المراكز العمرانية الحالية ؛ إلى آخر المادة ــ لأن مضمون المادة بالصورة التى أقرتها اللجنة يشمل هذا المعنى ويغنى عن إيراده فى النص .

أما المادة الثانية فقد أتت بحكم عام بأن يكون إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة وفق أحكام هذا القانون وأن تكون هيئة إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة هى جهاز الدولة القائم على إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة .

هذا وقد تضمنت المواد من الثالثة حتى السادسة ، الأحكام العامة التى من شأنها المحافظة على الرقعة الزراعية ووضع أسس التعاون بين هيئة إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة ووحدات الحكم المحلى وكذا سريان أحكام قانون نزع الملكية للمنفعة العامة بالنسبة لمشروعات المجتمعات العمرانية الجديدة .

وقد رأت اللجنة تعديل المادة الرابعة بحذف عبارة " وبعد موافقة الوزير المختص بالحكم المحلي بعد أن أصبحت سياسة الدولة تسير في الوقت الحالي على أساس دعم المحليات وإعطاء سلطة رئيس الجمهورية للسادة المحافظين" .

واللجنة إذ توافق على المادة الخامسة كما وردت في مشروع القانون فإنها توصي بتوفير الاعتمادات المالية اللازمة لتعويض أصحاب الأراضي المنزوعة ملكيتها للمنفعة العامة في ميزانيات الجهات المختصة في السنة المالية التي تنزع فيها الملكية في حدود الاعتمادات المقدرة مسبقا حتى يمكن لأصحاب هذه الأراضي الحصول على مستحقاتهم دون أية معوقات .

أما الفصل الثاني فقد تضمنته المواد من السابعة حتى العاشرة منظمة الأساليب التخطيطية لاختيار مواقع إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة وسبل المحافظة على الأراضي المحيطة بها ، مبينة الأداة القانونية الموكل إليها تخصيص الأراضي المملوكة للدولة التي يقع عليها الاختيار لإنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة ... الخ واضعة الأحكام الحائلة دون أعمال التعدي على مواقع هذه المجتمعات .

وقد رأت اللجنة إضافة عبارة جديدة في عجز المادة التاسعة نصها " وكذا الأغراض الأخرى التي يقوم عليها المجتمع العمراني الجديد " حتى لا تعتبر هذه المواقع أراضي للبناء فحسب إذ قد يحتاج الأمر إلى استغلالها في أغراض غير أغراض البناء كالزراعة أو الصناعة مثلا .

أما المادة العاشرة فقد رأت اللجنة تعديل عبارة رئيس مجلس إدارة هيئة تنمية المدن الجديدة إلى مجلس إدارة الهيئة في الفقرة الثانية منها لتكون الإزالة بالطريق الإداري بقرار من مجلس إدارة الهيئة مجتمعا لا من رئيس مجلس الإدارة وحده في هذا ضمان كاف لعدالة ما قد يصدر عن الهيئة من قرارات .

أما الفصل الثالث الذى تضمنته المواد من ١١ — ١٣ فقد أورد الأحكام الخاصة بتنفيذ المشروعات الخاضعة لأحكام هذا القانون، فضلا عن تبيان السلطات والصلاحيات المخولة لهيئة تنمية المجتمعات العمرانية الجديدة فى سبيل تنفيذ هذه المشروعات .

هذا وقد رأت اللجنة تعديل المادة الحادية عشرة من المشروع بقانون بإضافة عبارة فى مجموعها عقب " مدد أقصاها " منعا للبس وحتى لا يتبادر إلى الذهن أن نص المادة قد يبيح تقدير التزامات لمدد تجاوز المائة سنة كما رأت اللجنة تعديل عبارة " رئيس مجلس الوزراء " إلى عبارة " مجلس الوزراء " ليكون القرار الذى يصدر فى هذا الشأن وفقا للقيود والشروط والأوضاع التى يحددها مجلس الوزراء مجتمعا وفى هـــذا ضمان لسلامة القرارات بالنسبة لأجهزة الدولة .

كما رأت اللجنة تعديل كلمة " يكون " الواردة فى صدر الفقرة الثالثة من هذه المادة إلى كلمة " يجوز " إبرازا للمعنى الجوازى الذى ينطوى عليه حق الهيئة فى التنازل عن حق الانتفاع .

وتمشيا مع ما سبق من حذف كلمة رئيس من عبارة رئيس مجلس الوزراء رأت اللجنة حذفها من نهاية الفقرة الثالثة من ذات المادة أيضا .

هذا وقد أضافت اللجنة إلى عجز الفقرة الأولى من المادة " ١٢ " عبارة " وعلى الهيئة أن تبدى رأيها فى موعد لا يجاوز شهرا من تاريخ إخطارها " كى لا تتعرض مشروعات التعمير للتعطيل أو التباطؤ من جانب الهيئة ، أى أنه إذا لم تبد الهيئة رأيها خلال هذه المدة اعتبر الموقع موافقا عليه من قبلها .

وفى حالة الاختلاف بين الجهات المختصة ، وبين الهيئة حول مواقع هذه المشروعات والصناعات وجب عرض الأمر على رئيس مجلس الوزراء ويكون قراره فى هذا الشأن نهائيا وملزما لجميع الجهات والهيئة .

أما الفصل الرابع من هذا الباب فقد تضمنته المـــواد الرابعة عشرة والخامسة عشرة والسادسة عشرة حيث أوردت الالتزامات التي تقع على عاتق المنتفعين بالأراضي بما يضمن استخدام هذه الأراضي واستغلالها فيما خصصت من أجله ألا هو الإنشاء والتعمير وليس المضاربة والاتجار مع ضمان حقوق الأفراد بجعل الاختصاص في ذلك كله معقوداً لمجلس إدارة الهيئة مجتمعاً بدلاً من رئيس مجلس الإدارة وحده .

أما الفصل الخامس من هذا الباب فقد تناول وسائل تشجيع المواطنين وأصحاب المشروعات ، للإسراع نحو إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة مع إفساح المجال لمشاركة رأس المال الوطني العام والخاص مع رءوس الأموال العربية والأجنبية ، وضمان تهيئة المناخ المناسب لجذب المستثمرين العرب والأجانب ، وإيجاد الحوافز المشجعة لمشروعات الانفتاح الاقتصادي الذي تعيشه البلاد .

وقد تضمنت المادة "١٧" من هذا الفصل وسائل تيسير عمـــلية استيراد ما تحتاج إليه المجتمعات الجديدة ، من مستلزمات ومهمات ومواد وآلات وأجهزة ومعدات ، هذا وقد أدخلت اللجنة تعديلاً على هذه المـــادة فاستبدلت عبارة "التي تتناسب وطبيعة العمل في مواقع الهيئة" عبارة "عدا سيارات الركوب" ولقد أدخلت اللجنة هذا التعديل كي تحقق المرونة اللازمة لحسن إدارة المرفق بما يحقق الصالح العام .

أما المـــادة "١٨" فقد تضمنت تيسيرات تمثلت في الإعفاء من الرسوم الجمركية وغيرها من الرسوم على الواردات بالنسبة لمستلزمات الإنشاءات ، مع وضع الضوابط اللازمة لذلك وفقاً لأحكام قانون التعمير ومن المعلوم أن هـــذه المـــادة لا ينصرف حكمها إلى نص المـــادة الرابعة من هذا القانون .

هذا وقد تضمنت المـــادة " ١٩ " النص على إعفاء فوائد القروض والتسهيلات الائتمانية اللازمة لتمويل المشروعات من الضرائب .

أما المادة "٢٠" فقد أجازت إعادة تصدير المال المستثمر في المشروعات تمشية في ذلك مع قانون نظام استثمار المال العربي والأجنبي والمناطق الحرة .

أما المادة "٢١" فقد تضمنت حكما يقضي بإعفاء المقاولين الأصليين ومن الباطن والبيوت الاستشارية من الضرائب والرسوم المستحقة طبقا لأحكام قانون نظام استثمار المال العربي والأجنبي والمناطق الحرة ، وكذا القانون الخاص بالتعمير والقوانين المعدلة لهما .

هذا وقد رأت اللجنة حذف رقمي القانون ٤٣ لسنة ١٩٧٤ بإصدار نظام استثمار المال العربي والأجنبي والمناطق الحرة والقانون رقم ٦٢ لسنة ١٩٧٤ في شأن بعض الأحكام الخاصة بالتعمير توخيا للموضوعية وتحسبا لما قد يحدث في المستقبل من تعديلات لهذه القوانين .

هذا ومما تود اللجنة الإشارة إليه أنها قد أدخلت تعديلا على هذه المادة أيضا تمثل في حذف عبارة " والأشخاص الطبيعيون العاملون بالهيئة أو المتعاقدون بموافقتها مع هذه الجهات " وذلك لأن العاملين بالهيئة ليسوا إلا موظفين عموميين ، يسري في شأنهم ما يسري على العاملين بالدولة ، فيما يتعلق بالإعفاءات الضريبية وفقا لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٨ بشأن تحقيق العدالة الضريبية .

وتشجيعا للمستثمرين على سرعة القيام بمشروعاتهم الاستثمارية سواء في مجال البناء أو استصلاح الأراضي أو غير ذلك من المشروعات الاستثمارية فقد نصت المادتان " ٢٢ ، ٢٣ " من هذا المشروع بقانون على إعفاء العقارات التي تقام في تلك المدن أو الأراضي التي تستصلح من الضريبة على العقارات ومن الضرائب والرسوم الإضافية لمدة عشر سنوات من تاريخ إتمام العقار أو إعداده للغرض المنشأ من أجله أو من تاريخ جعل الأرض المستصلحة صالحة للزراعة ، هذا وقد نصت المادة "٢٤" من المشروع على إعفاء المشروعات والمنشآت التي تزاول نشاطها في مناطق

خاضعة لأحكام هذا القانون من الضريبة على الأرباح التجارية والصناعية وملحقاتها كما تعفى الأرباح التي توزعها وذلك لمدة عشر سنوات من أول السنة التالية لبداية الإنتاج أو مزاولة النشاط كما نصت المادة "٢٥" من هذا المشروع بقانون على إعفاء كافة الأوعية المعفاة من الضرائب النوعية وفقا لأحكام هذا القانون من الضريبة العامة على الإيراد .

وحدا من التعقيدات الإدارية فقد استهدف نص المادة "٢٦" من هذا المشروع بقانون سهولة إيداع المحررات المتضمنة التصرف في الأراضي والمنشآت وترتب على الإيداع ما يترتب على الشهر من آثار .

الباب الثاني

في شأن هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والأجهزة التابعة لها

ينقسم هذا الباب بدوره إلى خمسة فصول ، الفصل الأول : تضمنته المواد من (٢٧ — ٣٠) مبينة الأحكام الخاصة بإنشاء هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة التي تعتبر أداة الدولة في إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة ، وكذا اختصاصاتها وأسلوب تشكيل مجلس إدارتها بما يكفل لها القيام بدورها على أكمل وجه . ومما هو جدير بالذكر أن اللجنة قد رأت تغيير اسم الهيئة المقترحة من (هيئة تنمية المدن الجديدة) إلى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة) حيث إن هذه المدن والقرى لم يكن لها وجود أصلا قبل العمل بالقانون المعروض .

هذا وقد عدلت اللجنة البند التاسع من المادة (٢٨) وذلك بإضافة كلمة " المصريين " بدلا من كلمة الوطنيين عقب كلمة " المستثمرين " لترتيب أولوية للمصريين قبل غيرهم في الانتفاع بما تقوم به الهيئة من بيع أو تأجير في المجتمعات العمرانية الجديدة .

ومما هو جدير بالذكر أن المقصود بالهيئة هو مجلس إدارتها فيما تناوله مشروع القانون من أحكام .

وقد رأت اللجنة تعديل الفقرة الأخيرة من المادة لتصبح على الوجه التالى : " وللهيئة أن تقسم المجتمع العمرانى الجديد إلى مدن وقرى ومناطق وأحياء .. " إلى آخر الفقرة وذلك لتوضيح الأعمال التى تقوم بها الهيئة فى مجال التعمير .

وقد رأت اللجنة أنه من المنطق أن يصدر قرار تعيين رئيس مجلس الإدارة قبل تشكيل مجلس إدارة الهيئة الأمر الذى يقتضى تقديم المادة (٣٠) الخاصة بتعيين رئيس مجلس الإدارة على المادة (٢٩) الخاصة بالتشكيل .

أما الفصل الثانى الذى تناولته المواد من (٣١ — ٣٥) من هذا الباب فقد تضمن الأحكام الخاصة بأموال الهيئة ومواردها والموازنة الخاصة بها وحساباتها الختامية ووضع أسلوب التصرف فى النقد الأجنبى وكذلك سلطات كل من رئيس الهيئة ونوابه ورؤساء أجهزة التنمية .

وقد رأت اللجنة أيضا تعديل المادة ٣٤ من هذا المشروع بقانون لتصبح على الوجه التالى :

" لرئيس مجلس إدارة الهيئة السلطات المقررة للوزير فى القانون الخاص بالتعمير وذلك بالنسبة إلى التصرف فى النقد الأجنبى المخصص للهيئة أو الذى يشكل جزءا من مواردها " .

وذلك حتى تتوائم هذه المادة مع النص الوارد فى قانون التعمير والذى يقضى بأن لوزير (الإسكان والتعمير) فى سبيل تعمير محافظة سيناء ومدن القناة والصحراء الغربية ، وأى منطقة يشملها اختصاص الوزارة مستقبلا ، سلطة التصرف فى النقد الأجنبى المخصص لوزارة (الاسكان والتعمير) بالموازنة النقدية للدولة .

وقد أدخلت اللجنة أيضا تعديلا لنص المادة (٣٥) من هذا المشروع بقانون بأن حذفت الفقرة الأخيرة من هذه المادة والتي نصها : " أما رؤساء أجهزة التنمية فيكون لهم السلطات المقررة لوكيل الوزارة " حيث أن بعض السادة رؤساء أجهزة التنمية التابعين للهيئة قد يكونون في مستوى وظيفي أقل من درجة وكيل وزارة .

أما الفصل الثالث من هذا الباب فقد تضمنته المواد من ٣٦ – ٤٣ ، موردا الأحكام المتعلقة باختصاصات مجلس إدارة الهيئة ونظام سير العمل به وسلطاته في التفويض ، والقواعد الخاصة بإصدار اللوائح الداخلية وكذا اختصاصات رئيس مجلس إدارة الهيئة مع الحرص على بيان أن قرارات الهيئة التي ترتبط باختصاصات وزارة أو أكثر يلزم اعتمادها من رئيس مجلس الوزراء .

ويجدر الإشارة في هذا المقام إلى أن اللجنة قد أجرت تعديلا على نص المادة (٣٩) بأن استبدلت عبارة " يضع مجلس إدارة الهيئة اللوائح الداخلية للهيئة " بعبارة " تصدر اللوائح الداخلية للهيئة بقرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على اقتراح مجلس إدارة الهيئة " . وقد أدخلت اللجنة هذا التعديل تمشيا مع ما ورد بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٨ بإصدار قانون نظام العاملين بالقطاع العام .

وقد حذفت اللجنة عبارة " المكافآت الإضافية والتشجيعية " الواردة بالبند (ب) من المادة (٣٩) من هذا المشروع بقانون كي تطبق المكافآت الإضافية والتشجيعية تشجيعا للعاملين كي يقوموا بواجبهم على الوجه الأكمل أسوة بما ورد بالقانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٨ بإصدار نظام العاملين المدنيين بالدولة والقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٨ في شأن نظام العاملين بالقطاع العام ولذلك رأت اللجنة إضافة فقرة جديدة تحت بند (ج) نصها " وضع القواعد المنظمة للحوافز والمكافآت بما يكفل تشجيع العاملين على تحقيق أهداف الهيئة وتنمية المجتمعات العمرانية الجديدة بالمراعاة لظروف كل موقع عمل

وذلك تشجيعا للعاملين في هذا القطاع على العمل في المواقع النائية ذات الظروف المعيشية الصعبة ودفعا لهم على الإقامة والعمل بهذه المواقع .

وتتضمن المادة الأربعون اختصاصات رئيس مجلس إدارة الهيئة ، من تنفيذ قرارات مجلس الإدارة واقتراح اللوائح الداخلية للهيئة وتوقيع القروض اللازمة لتمويل مشروعات الهيئة وغيرها من اختصاصات ، ولقد قامت اللجنة بإلغاء الفقرة الآتية :

(نقل الاعتمادات من بند إلى آخر في نطاق الباب الواحد لموازنة الهيئة) .

لأن هذه الفقرة تزيد لا لزوم له .

حيث إن لرئيس الهيئة سلطات الوزير المختص في النقل من باب لباب طبقا لنص المادة ٣٥ من مشروع القانون المعروض .

أما فيما يتعلق بالمادة ٤٣ من مشروع القانون فقد رأت اللجنة إضافة عبارة جديدة في عجز المادة نصها « الذى يجب أن يشغل بآخر خلال فترة شهر على الأكثر من تاريخ خلو المنصب » وذلك لعدم ترك منصب رئيس مجلس الإدارة شاغرا مدة طويلة قد تؤدى إلى تعطيل أعمال وبرامج الهيئة .

أما الفصل الرابع الخاص بأجهزة التنمية والذى تضمنت أحكامه المادتين ٤٤ ــ ٤٥ فقد جاء مكملا للأحكام المنظمة للهيئة وصولا إلى التكامل المرجو بين وظائف تلك الأجهزة لتحقيق أهدافها العامة .

أما فيما يتعلق بالمادة (٤٥) فقد وافقت اللجنة عليها دون أى تعديل مع نقلها إلى الباب الثالث الذى يتناول الأحكام العامة والانتقالية حيث رأت اللجنة أنها تندرج تحت هذا الباب

الباب الثالث

فى الأحكام العامة والانتقالية

لقد تضمنت مواد هذا الباب "٤٦ ـ ٥٠" من مشروع القانون المعروض ، الأحكام العامة والانتقالية فنصت المادة "٤٦" على أن يحظر على الجهات الحكومية ووحدات الحكم المحلى والهيئات العامة وشركات القطاع العام وكافة الجهات المشرفة على أملاك الدولة على اختلاف أنواعها التصرف بأى وجه من الوجوه فى الأراضى الصحراوية والبور والزراعية الواقعة خارج كردونات المدن الحالية أو تقسيمها للبناء عليها إلا بعد موافقة الهيئة . كما يحظر على الجهات الخاصة والافراد تقسيم أى أرض صحراوية أو بور أو زراعية مملوكة لهم للبناء عليها خارج كردونات المدن الحالية إلا بعد موافقة الهيئة .

ونصت المادة "٤٧" على بطلان كل تصرف أو إجراء يخالف أحكام المادة السابقة بطلانا مطلقا ولا يجوز شهره ، وتمكينا للهيئة من الحصول على كافة ما يلزمها من بيانات أو رسومات أو معلومات أو إحصاءات أو بحوث وتقارير أو غير ذلك مما يتصل بأعمالها ، فقد أوجب نص المادة "٤٨" من هذا المشروع بقانون على الوزارات ووحدات الحكم المحلى تزويد الهيئة بما تطلبه فى هذا الصدد .

ومن منطلق الصالح العام نحو تحقيق المرونة الكافية لحركة العمالة بأجهزة التعمير بمنطقة القناة فقد أوجبت المادة "٤٩" من هذا القانون نقل العاملين بأجهزة التعمير بمنطقة القناة من أبناء هذه المحافظات إلى الجهات الحكومية ووحدات الحكم المحلى بمحافظات السويس والإسماعيلية وبورسعيد مع مراعاة ما يحقق الحفاظ على حقوقهم المكتسبة ، هذا عدا من يتقرر نقلهم إلى الهيئة للعمل فى مواقع المجتمعات العمرانية الجديدة .

وحددت المادة "٥٠" من هذا المشروع بقانون كيفية وأوضاع تسليم ما ينشأ من مجتمعات عمرانية جديدة بعد استكمال مقوماتها إلى وحدات الحكم المحلى لتباشر اختصاصها وفقا للقانون المنظم للحكم المحلى .

هذا ولا يفوت اللجنة أن تؤكد أنها فى سبيل الاستحسان والإحكام فى الصياغة قد استبدلت بعض الاصطلاحات والعبارات الواردة فى مواد هذا المشروع بقانون - وإجراء تقديم وتأخير لبعض المواد الواردة فى هذا المشروع بقانون بما لا يخل بما يبتغيه المشرع من أحكام تضمنها مشروع القانون المعروض .

واللجنة إذ توافق على مشروع القانون المعروض ترجو المجلس الموقر الموافقة عليه بالصيغة المعدلة .

رئيس اللجنة بالنيابة

عدلى عبد الشهيد

مذكرة إيضاحية
لمشروع القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩

لعل من أهم المشاكل التي تواجهها جمهورية مصر العربية حاليا هي المشكلة السكانية التي تفاقمت على مر السنين حتى أصبحت أم المشاكل الحالية .

وأمام تفاقم المشكلة سنة بعد أخرى بذلت محاولات متناثرة لمعالجتها ، اعتمدت على التوسع العشوائي حول المدن الحالية ، الأمر الذي أدى إلى خلق تجمعات هامشية لاستيعاب جزء من النازحين من الريف وامتصاص جزء من التزايد السكاني العام دون تخطيط سليم بدلا من البدء في ايجاد الحلول السليمة لحلها ، مما أثر على الكفاءة المحدودة للمرافق العامة مثل المجاري والمياه والكهرباء والصرف وباقي الخدمات العامة ، فضلا عن تزايد ظاهرة الازدحام وتلوث البيئة وعدم الاستغلال الأمثل لمساحات أراضي البناء .

إن المساحة الاجمالية لجمهورية مصر العربية تبلغ حوالي مليون كيلو متر مربع بينما لاتزيد المساحة المعمورة عن ٤٠ ألف كيلو متر (منها ٣٦ ألف كيلو متر مسطح زراعي والباقي قدره ٤ر٧ ألف كيلو متر مسطح للتجمعات السكانية) أي أن اجمالي المساحة المعمورة لاتتجاوز ٤ ٪ من إجمالي مساحة الجمهورية .

وبالنسبة للسطح الزراعي فاننا نجد أن مساحة هذا المسطح في تناقص خلال المدة من ١٩٥٢ حتى الآن رغم الجهود التي بذلت لاستصلاح واستزراع مساحات تقرب من ٩٠٠ ألف فدان نتيجة لتوسع التجمعات السكانية على حساب الرقعة الزراعية ، ونتج عن ذلك انخفاض نصيب الفرد من الرقعة الزراعية من ½ فدان للفرد إلى ¼ فدان للفرد بالأخذ في الاعتبار النمو السكاني .

وقد ترتب على هذه الظاهرة (نقص المساحة المزروعة) وهجرة جزء من سكان الريف إلى المدن بحثا عن فرص عمل ، بالإضافة إلى الهجرة التقليدية للمدن بحثا عن فرص عمل أفضل .

فإذا أضيف هذا العامل إلى ظاهرة النمو السكانى العام فى مصر والذى ارتفع من ١١,٢ مليون نسمة فى عام ١٩٠٧ الى ٣٨,٢ مليون نسمة فى عام ١٩٧٦ أى بزيادة قدرها ٢٧ مليون نسمة ، وطبقا للمعدل الحالى للنمو السكانى (٢,٦ ٪) وهو معدل يزيد كثيرا عن المعدل العالمى الذى لا يتعدى ١ ٪ ، فإن تعداد سكانى جمهورية مصر العربية سيصل إلى حوالى ٧٠ مليون نسمة فى عام ٢٠٠٠ .

وتأسيسا على ما تقدم يتضح أن المساحة المعمورة لا تتناسب اطلاقا مع التعداد الحالى ويستحيل عليها مواجهة التعداد المستقبل .

مما سبق وبدراسة أبعاد المشكلة يتضح أنها ليست مجرد النقص فى عدد المساكن أى النقص فى « المأوى المجرد » وذلك لأن المشكلة أشمل من ذلك وأعم ، انما المشكلة ضرورة توفير متطلبات مجتمعات جديدة متزايدة بكل ما يحمل هذا المعنى من سمات المجتمعات المتحضرة ، دون المساس بمسطح الرقعة الزراعية .

وفى الاجمال فأننا أصبحنا فى حاجة ماسة وعاجلة إلى ايجاد مدن وقرى جديدة يراعى فيها توافر احتياجات المجتمعات الحديثة مع العمل على تفادى الاختناقات التى واجهتها وتواجهها المدن القائمة ، على ضوء خريطة سكانية جديدة للجمهورية .

ولقد عبر السيد / الرئيس القائد عن حتمية هذا الحل فى مناسبات عديدة ، لعل أهمها ، ورقة أكتوبر التى قدمها لشعبه فى أبريل ١٩٧٤ والتى تضمنت ضرورة دراسة إعداد خريطة سكانية جديدة لمصر ، والعمل على اقامة مجتمعات حضارية متكاملة اقتصاديا واجتماعيا خارج

حدود الرقعة الزراعية لوادى النيل والدلتا ، كما أشار سيادته فى حديثه عن المجتمعات الجديدة بأنه لم تنشأ فى مصر منذ افتتاح قناة السويس — فى تجاوز مائة عام مضت — أية مدن جديدة بعد بورسعيد والاسماعيلية سوى ضواحى مصر الجديدة والمعادى ومدينة نصر .

ان الأهداف لاشك كبيرة قدر كبر حجم المشكلة التى نعيشها ، وطموحه بقدر طموحنا إلى حياة أفضل ، ولكن مثل هذه الأهداف الطموحة لاتحققها مجرد الامانى والاحلام بل يحققها التفانى فى عمل جاد متصل تتضافر فيه كل الجهود .

ولقد بدأت بالفعل خطوات تنفيذية لاقامة المدن الجديدة حيث تم اختيار مواقع بعض المدن الجديدة وهى :

* مدينة العاشر من رمضان .
* مدينة السادات .
* مدينة العبور .
* مدينة العاملين بالصناعة فى منطقة حلوان .
* منطقة الساحل الشمالى الغربى .
* العامرية .

وسيأتى بعد ذلك وفى القريب بإذن الله سيناء العزيزة المليئة بالثروات الطبيعية وستكون المدن الموضحة بداية مباركة لسلسلة من المدن الجديدة تكفل حل المشكلة السكانية .

* ولقد تم بالفعل وضع التخطيط العام من المدن لبعض هذه المدن ، وجارى اعداد التخطيط التفصيلى لمدينة العاشر من رمضان ، وفتح باب الحجز لأراضى المدينة لكافة المواطنين والمستثمرين المصريين والأجانب .

ولما كان انشاء وإدارة المدن الجديدة من الامور المستحدثة التى تفرضها ضرورياتنا فان الأمر يستلزم تنظيم وضبط العلاقات الناشئة عنها بينها وبين أجهزة الدولة من ناحية ، وبين الأفراد من ناحية أخرى الى غير ذلك مما يتعين أن يحتويه تشريع ملائم ينظم أهم ما يتعلق بالمدن الجديدة ، خاصة وأنه يوجد فراغ تشريعى فى مصر فى مجال المدن الجديدة خلافا لما هو معمول به فى معظم دول العالم .

ومن ثم فقد أعد مشروع القانون المرافق ليتكون من ثلاثة أبواب :

* الباب الأول : فى شأن انشاء المدن والقرى الجديدة .
* الباب الثانى : فى شأن هيئة تنمية المدن الجديدة والأجهزة التابعة لها .
* الباب الثالث : فى شأن الأحكام العامة والانتقالية .

ونورد فيما يلى تفصيلا لأهم الأحكام التى يتضمنها مشروع القانون المرافق فى الأبواب الثلاثة المشار إليها .

الباب الأول

فى شأن انشاء المدن والقرى الجديدة

وينطوى هذا الباب على خمسة فصول ، يتضمن الفصل الأول منه التعاريف والأحكام العامة ، حيث توضح المادة (١) المقصود بالمدينة أو القرية الجديدة وتتضمن المادة (٢) حكما عاما بأن يكون انشاء المدن والقرى الجديدة وفقا لأحكام هذا القانون ، وأن تكون هيئة تنمية المدن الجديدة هى جهاز الدولة المسئول عن انشاء المدن والقرى الجديدة .

وتتضمن المواد (٣، ٤، ٥، ٦) الأحكام العامة بشأن المحافظة الجديدة والحكم المحلى وسريان أحكام القانون المنظم لنزع الملكية للمنفعة العامة بالنسبة لمشروعات المدن الجديدة .

وتتضمن الفصل الثانى المواد من (٧ إلى ١٠) وتختص بأحكام اختيار مواقع المدن الجديدة وسبل المحافظة على الأراضى المحيطة بها مع بيان الأداة القانونية لتخصيص الأراضى المملوكة للدولة التى يقع عليها الاختيار لانشاء المدن الجديدة ، وكذا الأحكام المانعة للتعدى على مساحة الرقعة الزراعية وتيسير التعاون بين هيئة المدن على مواقع هذه المدن .

أما الفصل الثالث (المواد من ١١ — ١٣) فيتعلق بتنفيذ المشروعات الخاضعة لأحكام هذا القانون والسلطات والصلاحيات المخولة لهيئة تنمية المدن الجديدة فى سبيل تنفيذ هذه المشروعات .

وتتضمن الفصل الرابع (المواد من ١٤ — ١٦) التزامات المنتفعين بالأراضى بما يضمن استخدام الأراضى واستغلالها فى أغراض الانشاء والتعمير وليس المضاربة والاتجار .

ولما كانت المصلحة العامة تقتضى تشجيع المواطنين وأصحاب المشروعات لإسراع الخطى نحو انشاء وتنمية المدن الجديدة ، مع افساح المجال لمشاركة رأس المال الوطنى العام والخاص مع رؤوس الأموال العربية والأجنبية ، وضمان تهيئة المناخ المناسب لجذب المستثمرين العرب والأجانب ، وايجاد الحوافز المشجعة لمشروعات الانفتاح الاقتصادى الذى تعيشه البلاد ، لذلك فقد خصص الفصل الخامس للأحكام الخاصة بأهم التيسيرات والاعفاءات .

فنصت المادة (١٧) على تسهيل عملية استيراد ما تحتاج اليه المدن الجديدة من مستلزمات ومهمات ومواد وآلات وأجهزة ومعدات .

ونصت المادة (١٨) على الاعفاءات من الرسوم الجمركية وغيرها من الرسوم على الواردات بالنسبة لمستلزمات الانشاءات المشار اليها مع وضع الضوابط اللازمة لذلك وفقا لأحكام قانون التعمير .

ونصت المادة (١٩) على إعفاء فوائد القروض والتسهيلات الائتمانية اللازمة لتمويل المشروعات من الضرائب والرسوم .

ونصت المادة (٢٠) على أحكام اعادة تصدير المال المستثمر فى المشروعات متمشية فى ذلك مع قانون نظام استثمار المال العربى والأجنبى والمناطق الحرة .

ونصت المادة (٢١) على اعفاء المقاولين الأصليين ومن الباطن والبيوت الاستشارية والأشخاص الطبيعيين العاملين بالهيئة أو المتعاقدين بموافقتها مع هذه الجهات ، وذلك طبقا لأحكام كل من قانون الاستثمار وقانون التعمير .

وتشجيعا للمواطنين على سرعة اقامة المبانى فى المدن الجديدة نصت المادة (٢٢) على إعفاء العقارات التى تقام فى هذه المدن من الضريبة على العقارات المبنية ومن الضرائب والرسوم الإضافية وذلك لمدة ١٠ سنوات من تاريخ اتمام العقار واعداده للغرض المنشأ من أجله .

ونظمت المادة (٢٣) الاعفاء من ضريبة الأطيان والضرائب والرسوم الاضافية المتعلقة بها وذلك بالنسبة لما يتم استصلاحه وزراعته ، ويكون الاعفاء لمدة ١٠ سنوات من تاريخ جعل الأرض صالحة للزراعة .

ولا شك فى أن الاسراع فى اقامة المشروعات من أكبر عوامل الازدهار وتنمية المدن الجديدة لذلك فقد نصت المادة (٢٤) على الاعفاءات الضريبية التى تتمتع بها المشروعات والمنشآت التى تقام فى المناطق الخاضعة لأحكام المشروع ، وذلك لمدة عشر سنوات من أول سنة مالية تالية لبداية الانتاج أو مزاولة النشاط بحسب الأحوال .

هذا وقد حرصت المادة (٢٥) على النص على أن تعفى من الضريبة العامة على الإيراد ولذات المسدد ، كافة الأوعية المعفاة من الضرائب النوعية وفقا لأحكام المشروع .

وتجنبا للتعقيدات الادارية ، استهدفت المادة ٢٦ (سهولة ايداع المحررات المتضمنة التصرف فى الأراضى والمنشآت ، ويترتب على الايداع ما يترتب على الشهر من آثار) .

الباب الثانى

فى شأن هيئة تنمية المدن الجديدة والأجهزة التابعة لها

اختص الفصل الأول (المواد من ٢٧ — ٣٠) من الباب الثانى ببيان أحكام انشاء هيئة تنمية المدن والقرى الجديدة والتى تعتبر جهاز الدولة فى انشاء وتنمية المدن والقرى الجديدة ، كما تضمن هذا الفصل أحكام اختصاصاتها وتشكيل مجلس ادارتها بما يكفل أوسع تمثيل لمختلف الوزارات والجهات المعنية .

أما الفصل الثانى (المواد من ٣١ — ٣٥) فقد تضمن الأحكام المتعلقة بأموال الهيئة ومواردها والموازنة الخاصة بها وحساباتها الختامية السنوية ، والتصرف فى النقد الأجنبى وكذلك سلطات كل من رئيس الهيئة ونوابه ورؤساء أجهزة التنمية .

ونصت مواد الفصل الثالث (المواد من ٣٦ — ٤٣) على الأحكام المتعلقة باختصاصات مجلس ادارة الهيئة ونظام سير العمل به ، وسلطاته فى التفويض ، والقواعد الخاصة باصدار اللوائح الداخلية ، كما نصت أيضا على اختصاصات رئيس مجلس ادارة الهيئة مع الحرص على بيان أن قرارات الهيئة التى ترتبط باختصاصات وزارة أو أكثر يلزم اعتمادها من رئيس مجلس الوزراء .

واستكمالا للأحكام المنظمة للهيئة ، فقد خصصت المادتان ٤٤ ، ٤٥ بالفصل الرابع لبيان الأحكام المتعلقة بأجهزة التنمية التابعة للهيئة للوصول الى التكامل الرمثل بين وظائف تلك الأجهزة لتحقيق أهدافها العامة .

الباب الثالث

فى الأحكام العامة والإنتقالية

تضمن الباب الثالث الأحكام العامة والانتقالية .

فقد نصت المادة (٤٦) على حظر قيام الجهات الحكومية والعامة بالتصرف فى الأراضى الصحراوية والبور والزراعية الواقعة خارج كردون المدن الحالية لتقسيمها للبناء عليها الا بعد موافقة هيئة تنمية المدن الجديدة ، أما القطاع الخاص فقد اقتصر الحظر بالنسبة له على تقسيم أى أرض صحراوية أو بور أو زراعية للبناء عليها خارج كردونات المدن الحالية الا بموافقة الهيئة وعلى أن يضع مجلس ادارة الهيئة القواعد المنظمة للموافقات بما يحقق أهداف هذا القانون .

ونظرا لأن الحظر المنصوص عليه فى المادة السابقة يستهدف تحقيق التكامل المنشود بين سياسة انشاء المدن الجديدة وبين التخطيط الاسكانى العام فقد نصت المادة (٤٧) على بطلان كل تصرف يخالف أحكام تلك المادة .

وتمكينا للهيئة من الحصول على ما يلزمها من بيانات أو رسومات أو احصاءات وبحوث وتقارير تتصل بأعمالها أوجبت المادة (٤٨) على الوزارات ووحدات الحكم المحلى تزويد الهيئة بما تطلبه فى هذا الصدد .

واستهدفت المادة (٤٩) المرونة المطلوبة لحركة العمالة بأجهزة التعمير بمنطقة القناة مع مراعاة تحقيق الحفاظ على حقوقهم المكتسبة .

وحددت المادة (٥٠) كيفية وأوضاع تسليم ما ينشأ من مدن وقرى جديدة بعد استكمال مقوماتها إلى وحدات الحكم المحلى .

وبعد هذا البيان لأهم الأحكام والقواعد يتشرف وزير الإسكان والتعمير بعرض مشروع القانون المرافق فى ضوء الصيغة القانونية التى أقرها قسم التشريع بمجلس الدولة بجلسته المعقودة بتاريخ ٢٩/١١/١٩٧٧ — برجاء فى حالة الموافقة بالتفضل بإحالته إلى مجلس الشعب .

وزير الإسكان والتعمير

مهندس/حسب الله محمد الكفراوى